



News tecnica n. 11/6

29 marzo 2018

Consiglio di Stato al decorso del tempo non segue sanatoria automatica

L'inerzia del Comune non fa diventare legittima una costruzione abusiva né può far sentire al sicuro il proprietario dell'immobile. È questo, in sintesi, il parere espresso nei giorni scorsi dal Consiglio di Stato con la **sentenza 1893/2018**.

Edifici abusivi, l'inerzia del Comune non è una sanatoria I giudici hanno spiegato che l'edificazione senza titolo abilitativo è illegittima e la situazione non cambia se l'Amministrazione, che deve tutelare l'interesse pubblico, agisce con ritardo.

L'inerzia, hanno aggiunto, non può far credere al proprietario del manufatto abusivo che l'Amministrazione abbia intenzione di chiudere un occhio e non agire o che si crei una sorta di **sanatoria automatica**. Questo perché il decorso del tempo non fa perdere all'Amministrazione il potere e il dovere di contrastare l'abusivismo edilizio.

Anche se in ritardo, il Comune può quindi emettere l'ordine di demolizione senza dover fornire ulteriori motivazioni.

Abusivismo edilizio, il caso Nel caso esaminato dal Consiglio di Stato, il proprietario di un immobile aveva ricevuto l'ordine di demolire due verande realizzate **molti anni prima**, senza permesso di costruire, dai precedenti proprietari.

Il nuovo proprietario riteneva di essere stato punito ingiustamente dalla decisione del Comune e sosteneva che il tempo passato lo aveva portato a credere che l'Amministrazione non avesse intenzione di prendere provvedimenti. I giudici gli hanno dato torto concludendo che l'abuso edilizio **non si regolarizza** col trascorrere del tempo. Da Edilportale.



Sommario:

- ◆ CdS al decorso del tempo non segue sanatoria automatica
- ◆ Portale del registro delle procedure
- ◆ Indice di produzione e costi di costruzione
- ◆ Tar Lombardia su pannelli fotovoltaici
- ◆ Nota ANCI su Norme Tecniche di Costruzione per edifici scolastici
- ◆ Stazioni ferroviarie dismesse luoghi di cultura

Siti e riviste controllate: sito ANCE (solo per la parte studi ed approfondimenti), sito Confindustria, sito ABI, sito Inps, sito Censis, sito Cresme, sito Svimez, sito Ministero dello Sviluppo Economico e delle Finanze, sito Unioncamere, sito Bloomberg, sito Il Sole 24 Ore, Sito Edilizia e Territorio, sito Dipartimento Politiche Europee, sito Economia e Finanza R.it, sito SRM, sito Istat, sito Italia Oggi, sito lavoripubblici.it, sito Edilportale, sito Ministero Ambiente, sito Autorità di Vigilanza, sito Ministero per la Coesione Territoriale, sito Scenari Immobiliari, sito Nomisma, sito Banca d'Italia, sito Agenzia delle Entrate, sito Conferenza stato regioni, sito MIUR, sito Quirinale, sito Invitalia.

Portale del registro delle procedure

E' disponibile il "Registro elettronico delle procedure di espropriazione forzata immobiliari, delle procedure di insolvenza e degli strumenti di gestione della crisi" realizzato dal Ministero della Giustizia con la collaborazione dell'Associazione Bancaria Italiana. Ampliare e rendere trasparenti le informazioni disponibili per i creditori sulle procedure esecutive, individuali e concorsuali, nell'ottica di agevolare l'efficienza della giustizia civile. Nel dettaglio, il portale web funziona come un vero e proprio motore di ricerca che, in base ai criteri inseriti (ad esempio codice fiscale, nome del debitore e/o del creditore, ufficio giudiziario competente, tipologia di procedura), permette di visualizzare dati aggiornati in tempo reale per una migliore gestione dei crediti deteriorati. Il sistema sarà consultabile anche dalla Banca d'Italia che utilizzerà le informazioni in esso contenute nello svolgimento delle proprie funzioni di vigilanza.

Il Registro sarà composto da due sezioni, una ad accesso pubblico e una ad accesso limitato, e permetterà di consultare oltre 500 mila procedimenti. La disponibilità di ulteriori informazioni sulle procedure di liquidazione dei beni sottoposti ad esecuzione agevolerà la valorizzazione e la circolazione dei crediti deteriorati. da ABI.



Indici di produzione e costi di costruzione

L'Istat ha diffuso gli **indici di produzione e dei costi nelle costruzioni per il mese di gennaio 2018**. Contestualmente l'Istat ha comunicato che, a partire dai dati di gennaio 2018, sia gli indici della produzione nelle costruzioni sia gli indici dei costi di costruzione del fabbricato residenziale e dei tronchi stradali sono diffusi nella nuova base di riferimento 2015=100. I dettagli del ribasamento degli indici sono illustrati nelle note informative allegate al comunicato.

A gennaio 2018, rispetto al mese precedente, **l'indice destagionalizzato della produzione nelle costruzioni registra un decremento dello 0,1%**. Nello stesso mese, gli indici di costo del settore aumentano dello 0,5% per il fabbricato residenziale e dello 0,1% per il tronco stradale con tratto in galleria mentre diminuisce dello 0,2% l'indice del tronco stradale senza tratto in galleria

Nella media del **trimestre novembre 2017-gennaio 2018 l'indice destagionalizzato della produzione nelle costruzioni è aumentato dell'1,9% rispetto al trimestre precedente**.

Su base annua, a gennaio 2018 si registra un aumento del 7,6% per l'indice della produzione nelle costruzioni corretto per gli effetti di calendario (i giorni lavorativi sono stati 22 contro i 21 di gennaio 2017), mentre l'indice grezzo aumenta dell'11,4%.

Rispetto al mese di gennaio 2017, **gli indici del costo di costruzione aumentano dello 0,9% per il fabbricato residenziale, dell'1,4% per il tronco stradale con tratto in galleria e dell'1,5% per quello senza tratto in galleria**. Da Istat.



Tar Lombardia su pannelli fotovoltaici

pannelli fotovoltaici sui tetti degli edifici non devono essere percepiti come fattore di disturbo visivo, ma come evoluzione dello stile costruttivo accettata dall'ordinamento e dalla sensibilità collettiva.

Si è espresso in questi termini il Tar Lombardia, che con la **sentenza 496/2018** ha interpretato il concetto di compatibilità paesaggistica.

Pannelli fotovoltaici e paesaggio

A detta dei giudici bisogna bilanciare la compatibilità paesaggistica con la necessità di diffusione delle energie rinnovabili.

I pannelli fotovoltaici, sostiene il Tar, sono ormai considerati **elementi normali del paesaggio**. L'installazione per incompatibilità col vincolo paesaggistico può essere vietata solo nelle aree dichiarate non idonee dalla Regione, come i nuclei storici.

Negli altri casi, sostiene il Tar Lombardia, il concetto di compatibilità dei pannelli va interpretato in modo più elastico.

Pannelli fotovoltaici e paesaggio, il caso

Il Tar si è pronunciato sul caso della sostituzione di una vecchia tettoia con una nuova coperta da pannelli fotovoltaici.

Dal momento che l'intervento avrebbe riguardato una zona sottoposta a **vincolo paesaggistico**, la Soprintendenza aveva dato parere positivo alla sostituzione della tettoia, ma negato la copertura con pannelli fotovoltaici sostenendo che la falda della tettoia fosse visibile.

I giudici hanno spiegato che la totale incompatibilità paesaggistica vige solo nei nuclei storici. Fuori da questi contesti non è rilevante che i pannelli siano visibili dal momento che, dati gli incentivi alle rinnovabili e l'importanza rivestita dalle fonti alternative, questi elementi sono sempre più integrati nelle architetture e accettati.

Visto che l'immobile si trovava fuori dal nucleo storico del Comune, il Tar Lombardia ha quindi respinto le motivazioni della Soprintendenza e dato il via libera all'installazione dei pannelli fotovoltaici sulla tettoia. Da *Edilportale*.



Nota ANCI sulle Norme Tecniche Costruzioni per edifici scolastici

L'ANCI (Associazione nazionale Comuni italiani) ha, recentemente, pubblicato una **nota di lettura alle nuove Norme Tecniche per le Costruzioni (NTC 2018)** pubblicate con **D.M. 17 gennaio 2018** relativamente agli edifici scolastici.

Nella nota dell'ANCI è precisato che nelle NTC 2018 vengono individuati esattamente gli indici minimi di vulnerabilità sismica che dovranno essere raggiunti in caso di "miglioramento" (riservato agli immobili storici) o di "adeguamento" degli edifici scolastici esistenti, pari rispettivamente ai valori di 0,6 e 0,8.

Relativamente agli edifici scolastici esistenti la nostra redazione già in una precedente aveva evidenziato le novità introdotte dalle nuove NTC 2018 relativamente agli interventi di miglioramento sull'esistente.

Come noto, la **O.P.C.M 20 marzo 2003, n. 3274**, ha introdotto (art. 2, comma 3) "l'obbligo di procedere a verifica, da effettuarsi a cura dei proprietari" delle opere di particolare rilevanza (scuole, ospedali, ecc.), esentando da tale vincolo "le opere progettate secondo le norme vigenti successivamente al 1984", sempreché la classificazione sismica del territorio sia rimasta quella definita all'epoca della costruzione (Art. 2, comma 5).

Nella nota è, anche, aggiunto che da tempo la Protezione Civile (**circolare 4 novembre 2010, n. DPC/SISM/0083283**) ha fornito chiarimenti sulla gestione degli esiti delle verifiche di vulnerabilità sismica specificando che, per legge, la verifica è obbligatoria ma non lo è l'intervento e che "la necessità di adeguamento sismico degli edifici e delle opere ... sarà tenuta in considerazione nella redazione dei piani triennali ed annuali ... nonché ai fini della predisposizione del piano straordinario di messa in sicurezza antisismica ...". È stato anche chiarito che "il termine adeguamento è usato in senso generico e può comprendere anche le fattispecie del miglioramento e della riparazione locale".

Nelle NTC 2018 (punto 8.4.3) sono definiti gli interventi in presenza dei quali l'adeguamento sismico è obbligatorio ("a) sopraelevare la costruzione; b) ampliare la costruzione mediante opere ad essa strutturalmente connesse e tali da alterarne significativamente la risposta; c) apportare variazioni di destinazione d'uso che comportino incrementi dei carichi globali verticali in fondazione superiori al 10%... d) effettuare interventi strutturali volti a trasformare la costruzione mediante un insieme sistematico di opere che portino ad un sistema strutturale diverso dal precedente, ...; e) apportare modifiche di classe d'uso che conducano a costruzioni di classe III ad uso scolastico o di classe IV."). In assenza di tali interventi, l'adeguamento sismico non è obbligatorio.

Vengono, poi, dettagliatamente trattati sia gli edifici scolastici delle zone a rischio 1 e 2 che quelli delle zone a rischio 3 e 4. da *Lavoripubblici*.



Stazioni ferroviarie dismesse luoghi di cultura

Finanziare e attuare progetti per la riqualificazione e il riuso sociale, ambientale e culturale di circa 450 stazioni impresenziate e delle linee ferroviarie dismesse del network di Rete Ferroviaria Italiana.

È questo l'obiettivo del Protocollo d'intesa firmato lunedì da **Renato Mazzoncini**, Amministratore Delegato e Direttore Generale di FS Italiane, e da **Alessandro Messina**, Direttore Generale di Banca Etica. Con l'accordo, FS Italiane e Banca Etica si impegnano a promuovere e sostenere progettualità integrate.

In particolare, FS Italiane coinvolgerà Banca Etica nella **selezione dei soggetti destinatari delle aree oggetto di riqualificazione** e comunicherà ai soggetti selezionati le linee guida per usufruire dei servizi di Banca Etica.

Banca Etica, invece, favorirà, attraverso **bandi dedicati sul proprio network di crowdfunding**, la raccolta fondi per sostenere i progetti di riqualificazione, promuoverà eventi culturali per presentare progetti e offrirà servizi creditizi e bancari integrati.

Stazioni e linee ferroviarie dismesse, il piano di FS Italiane

“Il Gruppo FS Italiane ha avviato negli ultimi anni importanti **interventi per riqualificare e riorganizzare gli spazi e le aree** delle principali stazioni italiane non più funzionali alle attività ferroviarie. Le stazioni ferroviarie, infatti, non sono più solo luoghi dove iniziano o finiscono i viaggi”.

“È fondamentale quindi migliorare l'efficienza, il valore e l'integrazione con la città delle stazioni ferroviarie, sia grandi sia medio-piccole, per renderle poli di attrazione e di servizi per il territorio e non solo efficienti poli trasportistici. E sviluppando **progetti di sostenibilità sociale e ambientale** il Gruppo FS Italiane vuole facilitare e favorire, anche attraverso comodati d'uso, attività associative del Terzo settore e del mondo no profit”, ha sottolineato Mazzoncini.

“Banca Etica è nata per gestire risorse finanziarie di famiglie, persone, organizzazioni, società ed enti, orientando i loro risparmi verso la realizzazione del bene comune della collettività. L'intesa con FS Italiane è un'occasione per mettere in pratica iniziative di rigenerazione territoriale secondo i principi della finanza etica: con pari attenzione cioè alla sostenibilità economico-finanziaria e a quella socio-ambientale. In questo momento la sfida della **riqualificazione degli immobili e dei beni comuni presenti nelle periferie urbane e nelle aree interne** del Paese è al centro delle nostre attività”, ha ricordato Messina.

Stazioni e linee ferroviarie dismesse: le stazioni in via di riuso

Sono circa **1.700** le stazioni impresenziate che Rete Ferroviaria Italiana concede tramite **contratti di comodato d'uso gratuito alle associazioni e ai comuni** affinché siano avviati progetti sociali che abbiano ricadute positive sul territorio e per la qualità dei servizi offerti nelle stesse stazioni.

Si tratta delle stazioni più piccole, meno frequentate e **inserite in ambiti meno urbanizzati e complessi**, per le quali l'impegno della Società è orientato, da una parte, verso la 'rifunzionalizzazione' e l'ottimale dimensionamento delle aree destinate alle attività prettamente ferroviarie, dall'altra parte, verso la cessione a Istituzioni del territorio, in comodato d'uso, degli spazi 'non strumentali' da destinare a organizzazioni no profit attive nei diversi settori.

I **contratti di comodato gratuito attivi** al 2014 sono circa 510 in **345 stazioni**, destinati a crescere soprattutto nell'ambito delle stazioni non presenziate, gestite a distanza da avanzati sistemi tecnologici.

Stazioni e linee ferroviarie dismesse: le greenways

Tra gli obiettivi del **Piano Industriale 2017-2026** del Gruppo FS, rientra anche il programma di **valorizzazione dei binari non più utilizzati**, che consente di arricchire la rete di mobilità sostenibile italiana e di recuperare i tracciati che percorrono paesaggi ricchi di storia e bellezze naturali. FS ha pubblicato l'**Atlante di viaggio lungo le ferrovie dismesse**, il volume che segue l'**Atlante delle linee ferroviarie dismesse** pubblicato nel 2016.

Come nel precedente, sono trattate le linee dismesse del Gruppo FS che sono state inserite nella **Legge 128/2017**, per le quali è prevista la riattivazione quali linee per il **turismo ferroviario** a seguito dell'individuazione delle risorse economiche necessarie all'effettuazione dei lavori di ripristino. Da *Edilportale*.